



平成 18 年 1 月 20 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都港区麻布台一丁目7番2号
神谷町サンケイビル9階
ジャパン・シングルレジデンス投資法人

代表者名

執行役員 長井 光夫
(コード番号:8970)

問合せ先

ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社
取締役財務企画部長 上原 三成
TEL. 03-4412-1040

資産の取得に関するお知らせ

ジャパン・シングルレジデンス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記の通り資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

物件 番号	物件名称	取得価格(税抜) (円)	取得先
M-21	(仮称)シングルレジデンス四条河原町	2,500,400,000	株式会社ダイマルヤ

- | | |
|-----------------|---|
| (1)取得予定資産 | 不動産等を信託財産とする信託の受益権 |
| (2)受益権売買契約締結予定日 | 平成 18 年 1 月 20 日 |
| (3)取得予定日 | 平成 19 年 4 月 10 日までに売主と本投資法人との間で別途合意する平成 19 年 6 月 30 日以前の日 |
| (4)取得資金 | 自己資金及び借入金を予定(借入につきましては、詳細が確定次第改めてお知らせいたします。) |
| (5)決済方法 | 売買契約締結時 手付金として 2,550 万円の支払
取得時 残代金の支払 |



2.取得予定資産の詳細

M-21(仮称)シングルレジデンス京都河原町四条

(1)取得予定資産の内容

物件の名称		(仮称)シングルレジデンス四条河原町
取得資産		不動産を信託する信託の受益権
取得価格		2,500,400,000 円(但し、消費税を除きます。)
所在地	(地番)	京都府京都市下京区寺町通綾小路下る中之町 560 番他 3 筆
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	863.39 m ² (予定)
	用途地域	商業地域
	容積率 / 建蔽率	700%・400% / 80%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	5,483.42 m ² (予定)
	用途	共同住宅
	構造・階数	鉄筋コンクリート造地下1階付地上 13 階建
	建築時期	平成 19 年 3 月(予定)
	賃貸可能戸数	131 戸(店舗 1 戸を含みます。)(予定)
	設計事務所	株式会社 東洋設計事務所
	施工会社	株式会社 NIPPOコーポレーション
	建築確認検査機関	株式会社 京都確認検査機構
価格調査 (注 1)	調査価額	2,450,000,000 円
	調査機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成 18 年 1 月 1 日
信託受託者		未定
現所有者(建築主)		株式会社ダイマルヤ
物件特性		本物件は、JR 京都駅から約 2km 圏に位置し、四条河原町交差点から南西約 400m、阪急電鉄京都線「河原町」駅から徒歩約 2 分、京都市営地下鉄・烏丸線「四条」駅から徒歩約 10 分に位置し、交通利便性は良好です。 烏丸通沿いや四条通沿いでは店舗事務所ビルが建ち並び業務商業地域が、また河原町界限では百貨店、小売店舗、飲食店舗等が集積する繁華な商業地域が形成されており、オフィスエリアや繁華街への接近性が極めて良好であり、通勤利便性や生活利便性は高いものとなっています。 賃貸借の需要者としては、主に通勤目的の単身者、京都市内に存する大学、専門学校等に通学目的の学生が挙げられるほか、オフィスエリア、繁華街エリアに事務所、店舗等を構える企業が従業員社宅として借り上げるケースもあります。 本件建物は、地上 13 階建ての中層の店舗付共同住宅を予定しており、中低層階は 1K タイプ(102 戸)、高層階は 1LDK 及び 2DK タイプ(28 戸)で構成される予定です。住戸面積は、1K で 25 m²前後、1LDK 及び 2DK で 50 m²弱と京都市の都心に立地する賃貸マンションとしては比較的広い住戸面積を有する予定です。 また、設備については、バス・トイレ別室、シャワートイレ、2 口ガスコンロ、浴室暖房乾燥機等が備えられる予定であり、単身者、法人等のニーズを十分に満たすと考えられます。
特記事項		本物件は、京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例における駐車場台数を確保しておりますが、これを確保するために本物件取得後、近隣の駐車場貸主との間で駐車場を優先的に借り受けるための合意をすることを予定しています。

(注1)「価格調査」とは、不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、対象建物が未竣工であるため、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定した価格を、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。



(2) 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき、地域分散、平均築年数の低減を図ることにより、ポートフォリオの充実を図るために取得するものです。

(3) 開発物件の取得について

・取得の意義

本投資法人は、ii に記載する対応により開発物件の取得に係るリスクを軽減した上、開発物件を対象とする売買契約を建物竣工前に締結し建物竣工後にこれを取得することが、新築優良物件の早期の確保を可能とし、新築優良物件をポートフォリオに組入れる有効な取得手法であると考えています。

・開発物件の取得に係るリスクの軽減に関する対応について

本物件は、平成 19 年 3 月に建物の竣工を予定する開発物件であり、工事完工リスク及び建物引渡リスク等の開発リスクや不動産マーケットの変動リスク等将来の不確実性に起因するリスクが内在しています。

そこで、売買契約において、 売買契約に定められた設計・仕様に基づき本物件が建築されること、 売主が譲渡日までに関係諸官庁の竣工検査を経て検査済証の交付を受けること、 買主によるデューデリジェンスにより瑕疵が発見されないこと等を売買代金支払いの前提条件と定めることにより、工事完工リスク及び建物引渡リスクの回避を図っており、建物竣工まで、売主、施工業者及び設計事務所等の間で行われる定例会議に参加すること等により、工事の進捗状況等の報告を受けることを予定しています。また、売買契約において、本物件のリーシングを売主にて一定期間を行っていただいた後に引渡を受けることと定めることにより、空室リスクの軽減を図っています。なお、引渡期限は竣工予定日から約 3 ヶ月後の平成 19 年 6 月 30 日としていますが、リーシングの状況により引渡日を早めることができることとされています。上記(1)取得予定資産の詳細に記載されている、本物件の建築主、設計事務所、施工会社及び建築確認検査機関は、平成 18 年 1 月 19 日時点で国土交通省が公表している構造計算書偽造問題に関連した企業には該当しませんが、耐震性等に問題がないかについては、上記 の一環として、第三者の専門機関にレビューを依頼する予定です。



3.取引先の概要

商	号	株式会社ダイマルヤ
本	店	所在地
代	表	者
資	本	の 額
主	な	事 業 の 内 容
当	法	人 と の 関 係

4.利害関係人等との取引

本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)上定義されている利害関係人等のほか、資産運用会社の総株式の議決権の10%以上を保有する株主、その関係会社及びその役員等を併せて「利害関係者」と定め、利害関係者との利益相反取引を規制しています。

本投資法人は、本物件を取得後、本物件に関して利害関係者である株式会社ダーウィンとの間でマスターリース兼プロパティマネジメント契約を締結する予定です。そこで、かかる契約の締結を行う場合には、資産運用会社の自主ルールである利益相反対策ルールに則り手続きを行う予定です。

5.今後の見通し

本資産の取得による平成18年1月期(平成17年2月16日～平成18年1月31日)及び平成18年7月期(平成18年2月1日～平成18年7月末日)における本投資法人の運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の見通し(予想数値)について、修正は行いません。

以 上

本投資法人のホームページアドレス: <http://www.jsreit.co.jp>



・「物件番号」とは、シングルマンションに分類される物件を「M」、宿泊特化型ホテルに分類される物件を「H」として、それぞれの分類ごとに番号を付したものです。

・「敷地面積」の欄には、登記簿上に記録されている事項を記載しています。

・「延床面積」、「用途」、「構造・階数」及び「建築時期」の各欄は、建築確認申請に基づき記載しています。

なお、売主は、売買契約締結後、本投資法人の要望に基づき現時点で取得済みの建築確認申請の変更手続きを行うことを予定しています。

・「用途地域」の欄には、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)第8条1項1号に規定される建物の用途及び用途地域を記載しています。なお、当該物件が2つの用途地域にまたがる場合には該当する2つの用途地域を記載しています。

・「容積率/建蔽率」の欄には、建築基準法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、当該物件が複数の容積率/建蔽率の指定を受けている場合には、該当する複数の容積率/建蔽率を記載しています。

・「賃貸可能戸数」の欄には、エンドテナントに対して賃貸することのできる戸数を記載しています。

・本件取得予定日までに売主及び受託者の間で当該物件を主たる信託財産とする不動産管理処分信託契約が締結される予定です。

・「現所有者」の欄には、本書の日付現在における当該不動産の所有者を記載しています。

・「物件特性」の欄は、不動産鑑定会社の作成に係る調査報告書に記載された内容に基づき記載しています。



【参考資料】本件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

物件 番号	用途 (注1)	地域	物件名称	取得(予定)日	取得(予定) 価格	投資比率
					(百万円)	(注2)
M-1	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ芝公園	平成17年7月15日	954.0	3.01%
M-2	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ三田	平成17年7月15日	1,250.0	3.94%
M-3	SM	東京圏	クレグラン高輪	平成17年7月13日	900.0	2.84%
M-4	SM	東京圏	ラ・レジダンス・ド・白金台	平成17年7月15日	947.0	2.99%
M-5	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ銀座東	平成17年7月15日	1,613.0	5.09%
M-6	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ八丁堀	平成17年7月13日	2,170.0	6.84%
M-7	SM	東京圏	メゾン・ド・ヴィレ八丁堀	平成17年7月15日	1,010.0	3.18%
M-8	SM	東京圏	クレグラン銀座レジデンス	平成17年7月13日	1,127.0	3.55%
M-9	SM	東京圏	トゥールジョーヌ駒沢公園	平成17年7月15日	7,072.2	22.30%
M-10	SM/SA	関西圏	メゾン・ド・ヴィレ梅田	平成17年7月15日	2,850.0	8.99%
M-11	SM	関西圏	メゾン・ド・ヴィレ中之島	平成17年7月13日	645.0	2.03%
M-12	SM	関西圏	ジュネス阿波座	平成17年7月13日	664.8	2.10%
M-13	SM	中京圏	T's Dream 丸の内	平成17年7月13日	695.0	2.19%
M-14	SM	その他 政令指 定都市	メゾン・ド・ヴィレ北23条	平成17年7月13日	145.0	0.46%
M-15	SM	その他 政令指 定都市	グランブルー平尾	平成17年7月13日	2,300.0	7.25%
M-16	SM	関西圏	アスリート河原町二条	平成17年9月28日	639.0	2.01%
M-17	SM	その他 政令指 定都市	MY プラザゼクス	平成17年9月28日	295.0	0.93%
M-18	SM	その他 政令指 定都市	リッツコート宮町	平成17年9月28日	365.0	1.15%
M-19	SM	その他 政令指 定都市	ラ・フォール モリタ	平成17年9月28日	782.0	2.47%
M-20	SM	その他 政令指 定都市	シングルレジデンス天神東	平成17年9月28日	642.9	2.03%
M-21	SM	関西圏	(仮称)シングルレジデンス 四条河原町	(注3)	2,500.4	7.88%
H-1	BH	関西圏	スーパーホテル大阪・天王寺	平成17年7月13日	1,173.0	3.70%
H-2	BH	関西圏	スーパーホテル京都・烏丸五条	平成17年7月13日	978.0	3.08%
合計	-	-	-	-	31,718.3	100.00%

- (注1) 「用途」欄に記載されている「SM」とはシングルマンションを「SA」とはサービスアパートメントを「BH」とは宿泊特化型ホテルをそれぞれ表します。
- (注2) 「投資比率」の欄には全運用資産及び本物件の取得価格の総額に対する当該運用資産及び本物件取得予定資産の取得価格の比率を記載しており、小数点第3位以下を四捨五入しています。
- (注3) 平成19年6月30日までの間で売主との間で本投資法人が別途合意する日

【参考資料】物件の外観イメージ

M - 21 (仮称)シングルレジデンス四条河原町



掲載のパーズは図面を基におこしたものであり、実際とは異なる場合があります。